

Undertegnede

Aalborg Kommune, By- og Landskabsforvaltningen  
Stigsborg Brygge 5  
9400 Nørresundby  
(i det følgende kaldet Aalborg Kommune)

og medundertegnede

ERIKSEN PROJEKTUDVIKLING A/S,  
c/o Eriksen Arkitekter M.A.A,  
Vestergade 83,  
8000 Aarhus C  
(CVR. nr. 25598903)  
som ejer af matr. nr. 76, Hvorup by, Hvorup,  
matr. nr. 28b og 28k, Nr. Uttrup by, Hvorup og  
matr. nr. 70m, Lindholm by, Hvorup  
(i det følgende kaldet "Grundejeren")

09.05.2014

Sagsnr.:  
2012-13221  
Dok.nr.:  
2014-58296

har d.d. indgået følgende

## BETINGET FRIVILLIG UDBYGNINGSAFTALE

### 1 Baggrund og formål

- 1.1 Nærværende aftale er indgået i forbindelse med den påtænkte vedtagelse af forslag til lokalplan 2-2-105 "Erhvervs- og butiksområde til særlig pladskrævende varegrupper, Loftbrovej, Nr. Uttrup" og i medfør af planlovens § 21 b.
- 1.2 Lokalplanforslaget omfatter arealmæssigt følgende ejendomme:
  - matr. nr. 76, Hvorup by, Hvorup
  - matr. nr. 28b, 28k, Nr. Uttrup by, Hvorup og del af vejlitra 7000 ap
  - matr. nr. 70m, Lindholm by, Hvorup og del af vejlitra 7000a og 7000h
- 1.3 Forslaget til lokalplan 2-2-105 indeholder bestemmelser, der giver mulighed for etablering af erhverv inden for miljøklasse 2-5 samt liberale erhverv og serviceerhverv, herunder tankanlæg, hotel og restauration. Derudover gives der mulighed for etablering af butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper. Den maksimale ramme til butiksformål inden for området er fastsat til 12.060 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

De nye aktiviteter på grunden vil medføre en øget trafik på Loftbrovej og mere svingende trafik. COWI A/S har i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen udført kapacitetsberegninger, der viser, at et fuldt udbygget erhvervsområde forudsætter 2 vejadgange for at sikre en hensigtsmæssig trafikafvikling og acceptable ventetider ved udkørsel fra området, jfr. det af Cowi A/S udarbejdede trafikale notat (bilag 2).



Foruden den eksisterende vejadgang ved tankanlægget mod øst, skal der derfor etableres yderligere en vejadgang til lokalplanområdet. Denne vejadgang skal placeres på Loftbrovej vest for den eksisterende vejadgang.

Loftbrovej er en vigtig adgangsvej til Nørresundby og Aalborg og for at sikre en fortsat god fremkommelighed på denne, hvor der også kører en del bustrafik, skal der etableres venstresvingsbaner ved begge vejadgange til området.

Anlæg af venstresvingsbaner på Loftbrovej vil samtidig forbedre trafiksikkerheden og mindske risikoen for bagendekollisioner på strækningen.

Etablering af venstresvingsbaner forudsætter en ombygning og sideudvidelse af Loftbrovej mod nord på en ca. 200 meter lang strækning.

Ved etablering af bebyggelse inden for lokalplanens delområde A vil den nuværende vejadgang, i den østlige ende af lokalplanområdet, med etablering af en venstresvingsbane, være kapacitetsmæssig tilstrækkelig, og vil kunne anvendes som den eneste vejadgang til området.

Ved etablering af bebyggelse indenfor lokalplanens delområde B, stilles der krav om etablering af den 2. vejadgang og den vestlige venstresvingsbane.

Alle former for udgifter til etablering af de nævnte infrastrukturanlæg skal afholdes af Grundejeren.

## **2 Infrastrukturanlæg – etablering af venstresvingsbaner og vejudvidelse af mv.**

- 2.1 Ifølge forslaget til lokalplan skal vejadgangen til lokalplanområdet ske fra Loftbrovej via to overkørsler, i princippet som vist på lokalplanens bilag 2. I forbindelse med overkørslerne skal der etableres to venstresvingsbaner for trafik kørende mod øst, og Loftbrovej skal sideudvides mod nord, jfr. lokalplanens pkt. 8.1. Ifølge lokalplanens pkt. 12.1-12.3 er det en betingelse for, at ny bebyggelse må tages i brug, at der er etableret de i nærværende udbygningsaftale nævnte infrastrukturanlæg, og at der er meddelt overkørselstilladelser i forbindelse med projektet.

### **2.2. Projekt beskrivelse:**

Loftbrovej skal udvides med to venstresvingsbaner mod lokalplanområdet 2-2-105. Venstresvingsbanerne skal placeres i relation til de anviste overkørsler til lokalplanområdet.

Loftbrovej skal derfor udvides i den nordlige side, således at det er muligt at etablere en vognbane til venstresvingsbanen. Vejen skal udvides ca. fra motorvejsbroen langs hele stykket til den eksisterende spærreflade op til helleanlægget mod rundkørslen øst for lokalplanområdet, herunder på vejstrækningen mellem de to venstresvingsbaner.

Vejudvidelsen betyder, at vejprofilet skal udvides mod nord. Der skal udlægges ny belægning på ca. 1.000 m<sup>2</sup>. Vejudvidelsen indebærer, at Grundejeren må afstå et areal til vejudlæg (off.vejareal). Samlet skal Grundejeren afstå et areal på ca. 400 m<sup>2</sup>, idet der forudsættes følgende dimensioner for vejens profil efter vejudvidelsen:

Begge kørebaner: bredde 3,5 m

Svingbane: bredde 3,0 m



217,  
J.E.

Svingbane: længde 25-35 meter  
Cykelsti/gangsti mod nord: bredde 2,2 m bred  
Cykelsti/gangsti mod syd fastholdes.

Detailprojektering kan dog afdække yderligere arealmæssige krav.

Langs den berørte strækning er der busstoppesteder på både den nordlige og sydlige side. For at opnå en tilfredsstillende afvikling af trafikken samt af trafiksikkerhedsmæssige hensyn, skal Loftbrovej udvides i den nordlige side med en buslomme. Herudover skal en busperron og busskuret samt et stoppested flyttes. Det eksisterende busstoppested og busskur i den sydlige side skal flyttes i henhold til principtegningen. Den omtrentlige placering kan ændres nogle meter i henhold til en detailprojektering.

Langs strækningen er der i dag cykelsti. Den eksisterende cykelsti mod syd fastholdes langs den eksisterende kantsten. Den nordlige cykelsti skal forlægges i henhold til de givne dimensioner og i respekt for etableringen af buslommen.

Ændring af den eksisterende afmærkning og skiltning og etablering af ny afmærkning og skiltning må påregnes at skulle indgå som en del af anlægsprojektet. Afmærkning og skiltning skal godkendes endeligt af Aalborg Kommune i et detailprojekt. Endvidere skal projektet godkendes af Nordjyllands Politi.

De planlagte infrastrukturanlæg er vist på vedlagte principskitse omfattende venstresvingbaner på Loftbrovej, dat. 05.02.2014 (Bilag 1). Aalborg Kommune understreger i forbindelse hermed, at dette bilag alene er en principskitse med principiel udformning af vejanlæggene, samt at detailprojektering og myndighedsbehandling kan afdække yderligere geometriske, arealmæssige og signaltekniske krav mv.

Nærmere projekt for venstresvingbanen skal efterfølgende udarbejdes for Grundejers regning, jfr. pkt. 2.5, og godkendes af Aalborg Kommune, Trafik & Veje.

- 2.3 Grundejeren forpligter sig på baggrund heraf til at udføre og betale 100 % af alle former for omkostninger til etablering af infrastrukturanlæggene beskrevet ovenfor under pkt. 2.2. "projektbeskrivelse":

Dette omfatter navnlig følgende vejanlæg:

- -Etablering af en venstresvingbane på Loftbrovej til den eksisterende overkørsel til tankanlægget på matr. nr. 70m, Lindholm by, Hvorup i lokaplanens delområde A,
- -Etablering af sideudvidelse af det offentlige vejareal Loftbrovej mod nord mellem de 2 overkørsler til lokalplanområdet, jfr. Bilag 2 til lokalplanen, og
- -Etablering af vestlig venstresvingbane, med ny vejadgang til lokalplanens delområde B.

Etablering af venstresvingbaner og vejadgange fra Loftbrovej samt udvidelse af vejarealet skal ske i overensstemmelse med krav fra Aalborg Kommune, Trafik & veje og i overensstemmelse med lokalplan 2-2-105 "Erhvervs- og butiksområde til særlig pladskrævende varegrupper, Loftbrovej, Nr. Uttrup".

- 2.4 Der skønnes et samlet anlægsoverslag til det samlede projekt beskrevet ovenfor i pkt. 2.2. på ca. 1,4 mio. kr., ekskl. moms (2013-niveau), inkl. uforudselige udgifter, ekstern projektering og tilsyn. Hertil kommer udgifter til efterfølgende matrikulær berigtigelse, jfr. nedenfor pkt. 4.1-4.3.



377  
J.E.

For etape 1 af det samlede projekt med etablering af vejadgang til lokalplanens delområde A skønnes et anlægsoverslag på ca. 375.000 kr., ekskl. moms (2013-niveau), inkl. uforudselige udgifter, ekstern projektering og tilsyn.

For etape 2 af det samlede projekt med etablering af vejadgang til lokalplanens delområde B, sideudvidelse mv. skønnes et anlægsoverslag på ca. 1.050.000 kr., ekskl. moms (2013-niveau), inkl. uforudselige udgifter, ekstern projektering og tilsyn.

Hertil kommer udgifter til efterfølgende matrikulær berigtigelse, jfr. nedenfor pkt. 4.1-4.3. Ovennævnte prisoverslag skal ligeledes pristalsreguleres i overensstemmelse med den almindelige prisudvikling.

Aalborg Kommune tager forbehold for ovennævnte overslag for udgifterne til projektering og anlæg, da det er udarbejdet på baggrund af et skitseprojekt. Detailprojektering og myndighedsbehandling kan afdække yderligere geometriske, arealmæssige og signaltekniske krav mv.

- 2.5 Nærmere detailprojekt for de under pkt. 2.2 nævnte infrastruktur anlæg, jfr. vedlagte principskitse (bilag 1). skal udarbejdes af et sagkyndigt rådgivende ingeniørfirma for Grundejerens regning i overensstemmelse med anvisninger fra Aalborg Kommune, Trafik & Veje. Grundejeren og Aalborg Kommune indgår aftale om valget af rådgivende ingeniørfirma. Venstresvingsbaner og sideudvidelse af Loftbrovej mv. skal dimensioneres i henhold til vejreglerne. Endelige dimensioner og udformning af et detailprojekt skal afklares med Aalborg Kommune, Trafik & Veje, idet ethvert vejprojekt er betinget af Vejmyndighedens endelige godkendelse.
- 2.6. Anlægsarbejdet med etablering af infrastruktur anlæggene beskrevet under pkt. 2.2. udføres med Aalborg Kommune som bygherre. Aalborg Kommune kan indhente tilbud på arbejderne ved underhåndsbud eller ved udbud/licitation, og er i så fald forpligtet til at anvende tildelingskriteriet "laveste pris".
- 2.7. Grundejeren forpligter sig til at betale alle former for udgifter til etablering af infrastruktur anlæggene, herunder til detailprojekteringen, jfr. pkt. 2.5, og til udførelsen af infrastruktur anlæggene, jfr. pkt. 2.3, samt efterfølgende matrikulær berigtigelse heraf, jfr. pkt. 4.1-4.3. Alle udgifter opgøres af Aalborg Kommune, som løbende fremsender krav om betaling til Grundejeren med tilhørende dokumentation for udgifterne. Grundejeren skal betale samtlige udgifter på anfordring fra Aalborg Kommune.
- 2.8 Grundejeren skal senest ved fremsendelse af ansøgning om byggetilladelse eller om ændret anvendelse indenfor området omfattet af lokalplan 2-2-105 stille en bankgaranti (en betalingsgaranti) på anfordringsvilkår overfor Aalborg Kommune til sikkerhed for betaling af de samlede anslåede udgifter til etablering af infrastruktur anlæggene mv., som anført ovenfor i pkt. 2.7. Garantibeløbet fastsættes på grundlag af Aalborg Kommunes skøn over udgifterne, jfr. ovenfor pkt. 2.4. Bankgarantien må ikke være tidsbegrænset. Garantierklæringens formulering skal godkendes af Aalborg Kommune, og den originale bankgaranti skal være Aalborg Kommune i hænde, inden der udstedes byggetilladelse mv. Betalingsgarantien nedskrives efter etablering af etape 1 af infrastruktur anlægget efter Aalborg Kommunes skriftlige godkendelse, såfremt der er blevet stillet bankgaranti for udgifterne til det samlede projekt, jfr. ovenfor pkt. 2.4.

### 3. Tidsplan

- 3.1 For at sikre en hensigtsmæssig udførelse og færdiggørelse af alle arbejder, aftaler parterne en tidsplan, som skal godkendes af Aalborg Kommune. Det forventes at vejanlæg-



417

gene beskrevet i pkt. 2.2. skal udføres i flere etaper.

#### **4. Matrikulære forhold – afståelse af areal til off.vej.**

- 4.1 Grundejeren er forpligtet til vederlagsfrit at afstå nødvendigt areal (af ejendommene matr. nr. 76, Hvorup by, Hvorup, matr. nr. 28b, 28k, Nr. Uttrup by, Hvorup og matr. nr. 70m, Lindholm by, Hvorup ) til det off. vejareal i forbindelse med etablering af de i pkt. 2.2 beskrevne vejanlæg, herunder til sideudvidelse af Loftbrovej mod nord. Samlet forventes Grundejeren at skulle afstå et areal på ca. 400 m<sup>2</sup> på strækningen til vejudlæg (off. vejareal). Detailprojektering kan dog afdække yderligere arealmæssige krav.

De pågældende arealer skal afstås vederlagsfrit til udvidelse af det offentlige vejareal (dvs. uden kompensation til Grundejeren), da Grundejeren har fordel af forbedret vejadgang til området omfattet af lokalplanforslag nr. 2-2-105, og etablering af vejadgangene er betingelser for ibrugtagning af nyt byggeri inden for lokalplanområdet, jfr. pkt. 12.1-12.3 i lokalplanen.

- 4.2 De matrikulære ændringer skal foretages for Grundejerens regning af en landinspektør, som Aalborg Kommune vælger. De matrikulære ændringer skal foretages snarest muligt i forbindelse med anlægsarbejdet i overensstemmelse med krav og anvisninger fra Aalborg Kommune, Trafik & Veje. Begge parter er på anfordring af den anden part forpligtet til at underskrive nødvendige dokumenter, erklæringer mv. til brug for gennemførelse af den matrikulære berigtigelse.
- 4.3 Alle udgifter til berigtigelsen af de matrikulære ændringer, herunder udgifter til landinspektør og Geodatastyrelsen, skal betales af Grundejeren. Grundejeren er forpligtet til at betale disse udgifter direkte til landinspektøren eller på anfordring til Aalborg Kommune.

#### **5. Ejerskab til infrastrukturanlægget**

- 5.1 Aalborg Kommune ejer det under pkt. 2 nævnte infrastrukturanlæg gennem hele projekt- og etableringsprocessen samt efter færdiggørelsen af anlægget.
- 5.2 Aalborg Kommune forestår derfor også den fremtidige drift, vedligeholdelse og fornyelse af det offentlige vejanlæg (off. vejareal ).

#### **6. Betingelser**

- 6.1 Nærværende aftale er fra begge parter side betinget af,

at nærværende aftale godkendes af Aalborg Byråd i forbindelse med den endelige vedtagelse af forslag til lokalplan 2-2-105 "Erhvervs- og butiksområde til særlig pladskrævende varegrupper, Loftbrovej, Nr. Uttrup", og

at forslag til lokalplan 2-2-105 "Erhvervs- og butiksområde til særlig pladskrævende varegrupper, Loftbrovej, Nr. Uttrup" vedtages endeligt af Aalborg Byråd, og klagefristen til Natur- og Miljøklagenævnet og domstolene er udløbet uden, at lokalplanen er påklaget, alternativt, at Natur- og Miljøklagenævnet og domstolene ikke tilsidesætter lokalplanen.

- 6.2 Påklages den til nærværende aftale knyttede endeligt vedtagne lokalplan, og træffer klageinstansen/domstolen afgørelse om ophævelse af lokalplanen, ophæves nærværende aftale mellem parterne i sin helhed. Træffer klageinstansen afgørelse om delvis



5/7  
*[Handwritten signature]*

ophævelse af lokalplanen, skal der optages forhandlinger mellem parterne med henblik på afklaring af, om aftalen skal ændres eller kan opretholdes (delvist), idet aftalen alene kan ophæves helt eller delvist af en part, såfremt der foreligger ændringer af planen, der er væsentlige for den pågældende part.

## **7. Tvister**

- 7.1 Eventuelle tvister skal søges løst ved konstruktiv forhandling.
- 7.2 Hvis parterne ikke kan løse en konflikt ved forhandling, skal tvisten afgøres endeligt ved domstolene med Retten i Aalborg som værneeting.
- 7.3 Såfremt der konstateres uoverensstemmelse mellem nærværende aftale og de planer, der er vedtaget i forbindelse med aftalen (lokalplan 2-2-105 "Erhvervs- og butiksområde til særlig pladskrævende varegrupper, Loftbrovej, Nr. Uttrup"), går planernes bestemmelser forud for bestemmelserne i nærværende aftale.

## **8 Diverse – transport og tinglysning**

- 8.1 Grundejeren er alene berettiget til at overdrage sine rettigheder og forpligtelser i henhold til nærværende aftale til en erhverver af ejendommene matr. nr. 76, Hvorup by, Hvorup, matr. nr. 28b, 28k, Nr. Uttrup by, Hvorup og matr. nr. 70m, Lindholm by, Hvorup med Aalborg Kommunes forudgående skriftlige samtykke. Det vil være en betingelse for Aalborg Kommunes samtykke, at den nye ejer tiltræder nærværende aftale uden forbehold.
- 8.2 Aalborg Kommune er berettiget til at lade nærværende aftale tinglyse servitutstiftende som forpligtende for de til enhver tid værende ejere af ejendommene matr. nr. 76, Hvorup by, Hvorup, matr. nr. 28b, 28k, Nr. Uttrup by, Hvorup og matr. nr. 70m, Lindholm by, Hvorup samt parceller, som udstykses herfra, med bedst mulig prioritetsstilling og med Aalborg Kommune som påtaleberettiget. Grundejeren meddeler ved sin underskrift på nærværende aftale Aalborg Kommune endelig og uigenkaldelig fuldmagt til ensidigt at underskrive og tinglyse servitut på ejendommen herom. Grundejeren er desuden forpligtet til på anfordring fra Aalborg Kommune at underskrive fuldmagter og alle øvrige dokumenter med henblik på tinglysning af servitutstiftende bestemmelser herom.

## **9 Offentliggørelse og aktindsigt**

- 9.1 Nærværende aftale offentliggøres i overensstemmelse med planlovens regler i forbindelse med fremlæggelse, offentliggørelse, godkendelse og bekendtgørelse af forslag til lokalplan 2-2-105 "Erhvervs- og butiksområde til særlig pladskrævende varegrupper, Loftbrovej, Nr. Uttrup". Aftalen er tillige omfattet af forvaltningslovens og offentlighedslovens regler om aktindsigt.

### **Bilag:**

**Bilag 1:** Principskitse omfattende venstresvingsbaner på Loftbrovej, dat. 05.02.2014 fra Aalborg Kommune, Trafik & Veje

**Bilag 2:** Notater fra Cowi A/S af 05.12.2011 og 23.02.2012 vedr. "Vurdering af trafikforhold omkring Loftbrovej ifm. nye aktiviteter i området".



6/7

**Underskrifter.**

For Aalborg Kommune:

Aalborg d. 3 / 8 2014 *Henning Bjerre*  
STED DATO UNDERSKRIFT

For Grundejeren:

Pva. ERIKSEN PROJEKTUDVIKLING A/S  
(CVR. nr. 25598903)

Aarhus d. 19/05 2014 *Judith Eriksen*  
STED DATO UNDERSKRIFT

